



**TRIBUNALE DI MESSINA
SEZIONE SECONDA CIVILE**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA DAL GIUDICE

DOTT.^{ssa} CLAUDIA GIOVANNA BISIGNANO

udienza: 20/06/2023

**Consulente
Tecnico
d'Ufficio**

dott. arch. Daniele Antonio Tefa

INDICE

1.0	Premessa	1
2.0	Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	2
a)	<i>valore complessivo - in base alla perizia di stima disposta nell'esecuzione immobiliare- della quota di spettanza dell'esecutata</i>	2
b)	<i>specificare se la divisione possa attuarsi mediante attribuzione in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura dei cespiti in comunione, indicando, in tale eventualità, i costi necessari”.</i>	4



TRIBUNALE DI MESSINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT.^{ssa} CLAUDIA GIOVANNA

BISIGNANO NELLA CAUSA CIVILE N° [REDACTED] R.G. PROMOSSA

DA [REDACTED]

[REDACTED]

1.0 Premessa

Con ordinanza del 21 marzo 2023 il sig. G.I dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano disponeva il richiamo del sottoscritto arch. Daniele Antonio Tefa, con studio in Santa Teresa di Riva (ME), Viale Regina Margherita n° 477 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Messina con n° 766, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n° [REDACTED] R.G. promosso da [REDACTED] [REDACTED], difeso dagli avv. Maurizio Bufalini e Gaia Miccoli, creditrice attrice, contro [REDACTED], debitrice esecutata.

Nella succitata ordinanza l'ill.mo sig. Giudice, scioglieva la riserva e disponeva che:

"ritenuto che appare necessario chiedere chiarimenti al ctu in merito ai seguenti profili:

a) valore complessivo - in base alla perizia di stima disposta nell'esecuzione immobiliare- della quota di spettanza dell'esecutata; b) specificare se la divisione possa attuarsi mediante attribuzione in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura dei cespiti

in comunione, indicando, in tale eventualità, i costi necessari”.

Il Magistrato disponeva il termine di giorni 60 dalla comunicazione dell'ordinanza da parte della Cancelleria per il deposito di una sintetica relazione di chiarimento.

2.0 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

a) valore complessivo - in base alla perizia di stima disposta

***nell'esecuzione immobiliare- della quota di spettanza
dell'esecutata***

Il valore complessivo dei beni, sulla scorta della relazione di stima redatta dallo scrivente nella qualità di esperto nominato nell'ambito della procedura esecutiva n. 293/2018 R.G.Es. è pari a 41.181,28 €, con un valore della quota di spettanza dell'esecutata, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], pari a **13.290,29 €.**

Al fine di rispondere in modo puntuale ed esaustivo ai chiarimenti richiesti nel richiamo nel presente giudizio di divisione si ritiene utile in riportare nell'allegata tabella il valore di ogni singolo lotto (nonché, ove presente, di ogni corpo constitutente il lotto) e della quota spettante all'esecutata [REDACTED] ed a ogni condividente ([REDACTED] sulla scorta dei valori riportati nella consulenza estimativa depositata dallo scrivente nell'ambito della procedura esecutiva n° 293/2018:



LOTTO									valore complessivo
	quota	valore	quota	valore	quota	valore	quota	valore	
LOTTO 1									
fg. 211 part. 187 sub 1	1/3	1.085,00 €	1/3	1.085,00 €	1/3	1.085,00 €	---	0	3.255,00 €
LOTTO 2									
A fg. 198 part. 218-217- 139-140	1/3	1.591,20 €	1/3	1.591,20 €	1/3	1.591,20 €	---	0	4.773,60 €
C fg. 198 part. 141-214-215	1/3	1.380,40 €	1/3	1.380,40 €	1/3	1.380,40 €	---	0	4.141,20 €
D									
LOTTO 3									
A fg. 198 part. 29	1/6	83,40 €	---	0	---	0	5/6	417,00 €	500,40 €
LOTTO 4									
LOTTO 5									
D2 fg. 200 part. 1607	1/3	156,40 €	1/3	156,40 €	1/3	156,40 €	---	0	469,20 €



LOTTO 6									
LOTTO 7									
LOTTO 8									
fg. 209 part. 898	1/3	50,40 €	1/3	50,40 €	1/3	50,40 €	---	0	151,20 €
LOTTO 9									
LOTTO 10									
LOTTO 11									
TOTALE	13.290,29 €								

b) specificare se la divisione possa attuarsi mediante attribuzione

in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura

dei cespiti in comunione, indicando, in tale eventualità, i costi

necessari”.

Il progetto di divisione che lo scrivente ha redatto mediante attribuzione in natura delle quote dei condividenti, previa divisione in natura dei cespiti in comunione, **senza frazionamenti dei terreni al fine di non affrontare ulteriori costi** che graverebbero in maniera considerevole sulle parti, prevede la formazione di quattro lotti

indipendenti, con una minima conguaglio in danaro:

LOTTO A [REDACTED] (valore quota € 13.290,29)

lotto 1	valore lotto	€ 3.255,00
lotto 2-A	valore lotto	€ 4.773,60
lotto 2-C	valore lotto	€ 4.141,20
lotto 3-A	valore lotto	€ 500,40
lotto 5-D2	valore lotto	€ 469,20
lotto 8	valore lotto	€ 151,20

valore complessivo LOTTO A € 13.290,60

Firmato Da: TEFA DANIELE ANTONIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dc0024741e9ab227c2de9a1c6065da

Tale divisione si ritiene che, tra le tante possibili, sia quella più equa

ed economicamente più conveniente in quanto non prevede ulteriori spese catastali per frazionamenti dei terreni e determina minimi conguagli di danaro a seguito della differenza tra il valore della quota e quello del lotto di divisione.

La tabella seguente riassume i valori sopra determinati relativi ai quattro lotti formati:

Tabella – RIASSUNTIVA VALORI LOTTI

<i>LOTTO</i>	<i>Valore Quota (€)</i>	<i>Valore Lotto divisione (€)</i>	<i>conguaglio in danaro (€)</i>
A	13.290,29 €	13.290,60 €	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
totale	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Ritenendo di aver svolto in modo esauriente il mandato

conferitomi, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno
la presente relazione.

Santa Teresa di Riva (ME), 27 aprile 2023 il tecnico

Arch. Daniele Antonio Tefa

